



Contadores públicos y
consultores gerenciales

**INSTITUTO DE FOMENTO DE
HIPOTECAS ASEGURADAS -FHA**

ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013

JUNTO CON

**NUESTRO INFORME COMO
AUDITORES INDEPENDIENTES**



**Arévalo Pérez, Iralda
y Asociados, S. C.**

INFORME DE AUDITORES INDEPENDIENTES

Dictamen sobre los estados financieros

A la Junta Directiva del Instituto de Fomento
de Hipotecas Aseguradas – FHA

Hemos auditado el balance general adjunto del Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas –FHA (una Institución Estatal Descentralizada constituida en la República de Guatemala), al 31 de diciembre de 2014, y los correspondientes estados de resultados, de movimientos del capital contable y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables importantes y otras notas aclaratorias.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

La administración del Instituto es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros, de conformidad con lo que establece el Manual de Instrucciones Contables para el Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas – FHA emitido por la Junta Monetaria a propuesta de la Superintendencia de Bancos de Guatemala incluidas en la Nota 3 (a) de los estados financieros. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros, que los mismos estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, ya sea debidas a fraude o error, seleccionando y aplicando políticas contables apropiadas y haciendo estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

Responsabilidad del Auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestras auditorías. Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría emitidas por la Federación Internacional de Contadores –IFAC, y con base en lo dispuesto en el artículo 28 de la Ley del Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas –FHA y en lo aplicable en el artículo 61 de la Ley de Bancos y Grupos Financieros. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos así como que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de representación errónea de importancia relativa.

Tel (502) 2332-8831 | (502) 2332-8832 | (502) 2363-1068 | (502) 2363-1078 | (502) 2363-1088
Fax (502) 2363-0568 | (502) 2363-0328 | Email: arevalo@pkfguatemala.com
PKF | 13 calle 2-60 Zona 10, Edificio Topacio Azul, Oficina 1202 | Guatemala 01010 | Guatemala, C.A

Arévalo Pérez, Iralda y Asociados, S.C. es una firma de la red de Firmas legalmente independientes PKF International Limited y no acepta ninguna responsabilidad por las acciones o inacciones de parte de cualquier otra Firma miembro.

Una auditoría implica desarrollar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representación errónea de importancia relativa de los estados financieros, ya sea debido a fraude o error. Al hacer esas evaluaciones de riesgo, el auditor considera el control interno relevante a la preparación y presentación por la entidad de los estados financieros para diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Instituto. Una auditoría también incluye evaluar lo apropiado de las políticas contables usadas y lo razonable de las estimaciones contables hechas por la administración del Instituto, así como evaluar la presentación general de los estados financieros.

Creemos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera del Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas –FHA, al 31 de diciembre de 2014, el resultado de sus operaciones, los movimientos de capital contable y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las políticas y prácticas contables establecidas en el Manual de Instrucciones Contables para el Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas –FHA y otras disposiciones emitidas por la Junta Monetaria a propuesta de la Superintendencia de Bancos de Guatemala.

Base contable

Los estados financieros del Instituto se preparan con base en el Manual de Instrucciones Contables antes referido, el cual difiere en algunos aspectos con las Normas Internacionales de Información Financiera –NIIF que se explican en la Nota 3 (e) de los estados financieros.

ARÉVALO PÉREZ, IRALDA Y ASOCIADOS, S. C.

Firma Miembro de

PKF INTERNATIONAL LIMITED


Lic. Olga Stomara Arévalo Iralda
Contador Público y Auditor
Colegiado No CPA-1914

Guatemala, C. A.,
14 de enero de 2015.

INSTITUTO DE FOMENTO DE HIPOTECAS ASEGURADAS - FHA

ESTADOS DE RESULTADOS

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2014 y 2013

	<u>2013</u>	<u>2013</u>
PRODUCTOS DE OPERACIÓN (Nota 17)	Q 301,975,733	Q 272,464,017
GASTOS DE OPERACIÓN (Nota 18)	(220,402,655)	(212,524,008)
<i>Margen operacional bruto del seguro</i>	81,573,078	59,940,009
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN (Nota 19)	(33,866,870)	(30,936,568)
<i>Margen operacional neto del seguro</i>	47,706,208	29,003,441
PRODUCTOS Y GASTOS FINANCIEROS (Nota 20)	38,151,598	33,113,151
<i>Margen operacional y financiero neto del seguro</i>	85,857,806	62,116,592
OTROS PRODUCTOS Y GASTOS		
Productos	402,963	417,607
Gastos	(665,583)	(1,373,238)
Ganancia (Pérdida) extraordinaria	(262,620)	(955,631)
Utilidad antes Impuestos	85,595,186	61,160,961
IMPUESTOS (Nota 21)	-	-
UTILIDAD NETA DEL AÑO	Q 85,595,186	Q 61,160,961

Las notas a los estados financieros deben leerse conjuntamente con estos estados.

INSTITUTO DE FOMENTO DE HIPOTECAS ASEGURADAS - FHA

ESTADOS DE MOVIMIENTOS DEL CAPITAL CONTABLE

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2014 y 2013

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
CAPITAL APORTADO		
Saldo al inicio y final del año	Q 900,000	Q 900,000
REVALUACIÓN DE ACTIVOS FIJOS		
Saldo al inicio del año	14,880,643	15,297,980
Menos - Depreciación de inmuebles	(417,336)	(417,337)
Saldo al final del año	14,463,307	14,880,643
UTILIDADES ACUMULADAS		
Saldo al inicio del año	434,408,830	378,473,569
Más - Traslado de utilidad neta del año anterior	61,160,961	55,935,261
Saldo al final del año	495,569,791	434,408,830
UTILIDAD NETA DEL AÑO		
Saldo al inicio del año	61,160,961	55,935,261
Más (menos) - Traslado a utilidades acumuladas	(61,160,961)	(55,935,261)
Utilidad neta del año	85,595,186	61,160,961
Saldo al final del año	85,595,186	61,160,961
TOTAL DE CAPITAL CONTABLE	Q 596,528,284	Q 511,350,434

Las notas a los estados financieros deben leerse conjuntamente con estos estados.

INSTITUTO DE FOMENTO DE HIPOTECAS ASEGURADAS - FHA

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2014 y 2013

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Ingresos		
Cobro de primas	Q 109,354,142	Q 88,502,033
Derechos e inspecciones	11,009,180	10,088,972
Venta de inmuebles adjudicados	168,217,718	133,110,268
Otros productos por emisión y administración de seguros	958,246	931,351
Egresos		
Pagos de seguros	(173,912,077)	(169,902,398)
Pagos de seguro de desgravamen	(1,220,791)	(14,587)
Pérdida en venta y administración de inmuebles adjudicados	(14,291,285)	(13,395,358)
Gastos de administración	(30,347,959)	(29,156,894)
Devolución de primas	(661,247)	(1,033,502)
Otras actividades de operación		
Ganancia o pérdida por variación en tipo de cambio (Neto)	(23,900)	(16,017)
Otros ingresos y egresos de operación (Neto)	<u>(5,143,288)</u>	<u>(3,075,542)</u>
Efectivo neto obtenido de las actividades de operación	<u>63,938,739</u>	<u>16,038,326</u>
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Ingresos		
Cobro de intereses	38,040,645	32,316,881
Egresos		
Inversiones (no consideradas como equivalentes de efectivo)	(13,000,000)	-
Egreso por inversión		
Inmuebles y muebles	<u>(2,856,818)</u>	<u>(1,527,372)</u>
Efectivo neto obtenido de las actividades de inversión	<u>Q 22,183,827</u>	<u>Q 30,789,509</u>
INCREMENTO NETO de efectivo y equivalentes de efectivo	86,122,566	46,827,835
EFFECTIVO (DISPONIBILIDADES) Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO, al principio del año	<u>427,723,635</u>	<u>380,895,800</u>
EFFECTIVO (DISPONIBILIDADES) Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO, al final del año	<u>Q 513,846,201</u>	<u>Q 427,723,635</u>
CONCILIACIÓN DE DISPONIBILIDADES Y EQUIVALENTES EFFECTIVO, al final del año		
DISPONIBILIDADES (Nota 4)	Q 15,697,702	Q 14,895,301
INVERSIONES (Nota 5)	498,148,499	412,828,334
	<u>Q 513,846,201</u>	<u>Q 427,723,635</u>

Las notas a los estados financieros deben leerse conjuntamente con estos estados.

INSTITUTO DE FOMENTO DE HIPOTECAS ASEGURADAS –FHA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2014
y las correspondientes al 31 de diciembre de 2013

1. Breve historia del Instituto

El Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas –FHA (el "Instituto") fue constituido en junio de 1961 mediante el decreto No. 1448 del Congreso de la República de Guatemala, por plazo indefinido. El objetivo principal del Instituto es promover el financiamiento bancario para la adquisición de viviendas, a través de la emisión de seguros de hipoteca.

2. Unidad monetaria

El Instituto mantiene sus registros contables en quetzales (Q), moneda oficial de la República de Guatemala, cuya cotización con relación al dólar de los Estados Unidos de América al 31 de diciembre de 2014 y 2013 conforme información publicada en la página del Banco de Guatemala era de Q 7.59675 y Q 7.84137 por US\$ 1.00, respectivamente.

3. Principales políticas contables

(a) Bases de presentación

Las políticas y prácticas contables utilizadas por el Instituto, así como la presentación de sus estados financieros corresponden a las incluidas en el Manual de Instrucciones Contables para el Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas –FHA y otras disposiciones emitidas por la Junta Monetaria a propuesta de la Superintendencia de Bancos de Guatemala –SIB, entidad que tiene a su cargo la inspección y vigilancia del sistema financiero de Guatemala. Dichas instrucciones y disposiciones son de observancia obligatoria para el Instituto. Sin embargo, éstas contienen ciertas diferencias respecto a las Normas Internacionales de Información Financiera –NIIF que fueron adoptadas por el Colegio de Contadores Públicos y Auditores de Guatemala como los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en el País, las cuales se indican en la Nota 3 (e).

(b) Políticas contables

1 Inmuebles y muebles

Los inmuebles y muebles se registran al costo de adquisición. Las mejoras y reparaciones importantes que prolongan la vida útil de los bienes se capitalizan mientras que las reparaciones menores y mantenimiento se cargan contra los resultados del período.

Las depreciaciones se calculan bajo el método de línea recta aplicando los siguientes porcentajes:

Bienes Inmuebles	5%
Bienes muebles	20%
Vehículos	20%
Biblioteca	20%
Equipo de cómputo	20%
Programas informáticos	20%

II Inmuebles adjudicados (Ver Nota 8)

Los inmuebles adjudicados corresponden a viviendas que el Instituto recibe en virtud de acción judicial promovida por la entidad aprobada contra sus deudores, y por los cuales liquida el seguro de hipoteca. El costo de los mismos corresponde al valor de las liquidaciones canceladas a las entidades aprobadas. La estimación por pérdida en Inmuebles adjudicados se registra por la diferencia entre el costo del inmueble (valor pagado por el reclamo del seguro) y el avalúo de la vivienda efectuado por el Instituto.

III Derechos sobre inmuebles por reclamos aprobados (Ver Nota 9)

En la cuenta Derechos sobre Inmuebles por Reclamos Aprobados, se registran provisionalmente los saldos de las obligaciones hipotecarias por incumplimiento de los deudores, cuyos reclamos han sido aprobados con crédito a la cuenta de pasivo Reclamos Aprobados por Pagar. Con la finalidad de provisionar los gastos de escrituración por traspaso, el valor de los reclamos se determina siguiendo el procedimiento de cálculo de preliquidación, el cual consiste en determinar el saldo de capital e intereses adeudados por el deudor hipotecario a la entidad aprobada, más gastos notariales de Q 3,000 y un 12% sobre el precio de venta (correspondiente al Impuesto al Valor Agregado que se deriva del traslado de dominio del inmueble a favor del Instituto).

IV Productos de operación (Ver Nota 17)

Los ingresos por primas se cobran por anticipado registrándose en la cuenta productos percibidos no devengados, los mismos se registran como productos de operación cuando se devengan. La prima del seguro de hipoteca aplicada durante los años 2014 y 2013 fue del 1% anual sobre los saldos del capital de los préstamos hipotecarios, la cual es recaudada por los bancos.

V Indemnización de empleados

De conformidad con el Código de Trabajo de la República de Guatemala, el Instituto tiene la obligación de pagar indemnización sobre la base de un mes de sueldo más la parte proporcional de aguinaldo y bono 14 por cada año de trabajo, a los empleados que se retiran bajo ciertas circunstancias.

La política del Instituto es pagar indemnización universal a sus empleados y cargar a la provisión los pagos de indemnizaciones al momento de efectuarlos. Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, el pasivo registrado por el Instituto por este concepto ascendía a Q 14,239,874 y Q 12,712,455, respectivamente, el cual cubre en su totalidad la contingencia máxima por este concepto (Nota 14).

VI Capital Contable

La Administración del Instituto registra bajo este título los nombres de cuentas que para el efecto se incluyen en el Manual de Instrucciones Contables emitido por la Junta Monetaria a propuesta de la Superintendencia de Bancos para Entidades como el FHA, para el registro de sus operaciones.

Para el caso del Instituto se utiliza el nombre Capital Contable, para identificar su Patrimonio, el cual se conforma con el Capital inicial Aportado, y las Utilidades Acumuladas (Reservas de Capital) que durante la vida de la Institución ha venido acumulando. Para los años 2014 y 2013 los resultados de operación de cada uno de estos años incrementan el monto del Patrimonio neto del Instituto en las sumas de Q 85,595,186 y Q 61,160,962, respectivamente.

Siendo el Instituto una Entidad no lucrativa, no puede repartir dividendos por lo que el total del Patrimonio Acumulado al 31 de diciembre de 2014 y 2013 representa el principal respaldo de las operaciones financieras que de acuerdo con su Ley Orgánica realiza.

(c) Instrumentos financieros

Se conoce como instrumentos financieros a cualquier contrato que origine un activo financiero en una entidad y a la vez un pasivo financiero o instrumento patrimonial en otra entidad. Los instrumentos financieros incluyen, entre otros, las primas de seguro de hipoteca por cobrar, las inversiones, cuentas por pagar y las obligaciones por inmuebles pendientes de adjudicar.

Inversiones

El portafolio de inversiones comprende títulos valores para la venta y para su vencimiento.

- Títulos para la venta

El registro contable inicial se efectúa al costo de adquisición, sin considerar las comisiones y otros recargos similares incurridos en la compra. Las compras y ventas se registran contablemente en la fecha de la transacción.

- Títulos valores para su vencimiento

El registro contable inicial se efectúa al costo de adquisición, sin considerar las comisiones y otros cargos similares incurridos en la compra. El valor contable de estas

inversiones se determina por el método del costo amortizado. Las compras y los vencimientos se registran contablemente en la fecha de la transacción.

Deterioro de activos financieros

Un activo financiero o un grupo de activos financieros estará deteriorado, y se habrá producido una pérdida por deterioro del valor si, y solo si, existe evidencia objetiva del deterioro como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo (un "evento que causa la pérdida"), y ese evento o eventos causantes de la pérdida tengan un impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero o del grupo de activos financieros, que pueda ser estimado con fiabilidad.

i. Activos financieros registrados al costo amortizado:

Cuando el Instituto determina que ha incurrido en una pérdida por deterioro en el valor de los activos financieros registrados al costo amortizado, estima el importe de la pérdida como la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros descontados con la tasa de interés efectiva original del activo financiero, deduce la pérdida del valor registrado del activo y reconoce la pérdida en los resultados del año en que ocurre.

ii. Activos financieros disponibles para la venta:

Cuando el Instituto determina que ha incurrido en una pérdida por deterioro en el valor de los activos financieros disponibles para la venta, estima el importe de la pérdida como la diferencia entre el importe en libros del activo financiero y el valor razonable actual menos cualquier pérdida por deterioro del valor de ese activo financiero previamente reconocido en los resultados del período, deduce de la pérdida del valor registrado del activo y reconoce la pérdida en los resultados del año en que ocurre.

Pasivos financieros

Los pasivos financieros son dados de baja por el Instituto cuando la obligación ha sido pagada o cancelada o bien su exigencia haya expirado. Cuando un pasivo financiero es reemplazado por otro pasivo financiero, el Instituto cancela el original y reconoce el nuevo. Las diferencias que se pudieran producir de tales reemplazos son reconocidas en los resultados del año en que ocurra.

(d) Administración de Riesgo

La Administración de riesgos es el proceso de identificar, medir, monitorear, controlar, prevenir y mitigar los riesgos de crédito, de liquidez, de mercado, operacional, país y otros inherentes al negocio, así como evaluar su exposición total a los riesgos.

La Administración de riesgos comprende los siguientes:

Riesgo de crédito

Es el riesgo de que el deudor o emisor de un activo financiero propiedad del Instituto no cumpla, con el pago del adeudo en los términos y condiciones pactados.

Para mitigar el riesgo de crédito, las políticas de administración de riesgo del Instituto, establecen límites de concentración por deudor. Adicionalmente se realiza un análisis de la condición financiera de los deudores.

Riesgo de contraparte

Es el riesgo de que una contraparte incumpla en la liquidación de transacciones de compra y venta de títulos valores u otros instrumentos por parte de otros participantes de los mercados de valores.

Las políticas de administración de riesgo señalan límites de contraparte, que determinan, en cada momento el monto máximo de exposición neta a transacciones por liquidar que el Instituto puede tener con una contraparte. La Administración es responsable de identificar a aquellas contrapartes aceptables, teniendo en cuenta la trayectoria de cada contraparte respecto del cumplimiento de sus obligaciones, así como de indicadores sobre su capacidad y disposición para cumplir a cabalidad en el futuro.

Riesgo de mercado

Es el riesgo de que el valor de un activo financiero del Instituto se reduzca por causa de cambios en las tasas de interés, en las tasas de cambio monetario, en los precios accionarios y otras variables financieras, así como la reacción de los participantes de los mercados de valores a eventos políticos y económicos.

La política de administración de riesgo dispone el cumplimiento con límites por instrumento financiero, límites respecto del monto máximo de pérdidas para el cierre de las posiciones y la protección del capital por medio de manejo del riesgo de la tasa de interés.

Riesgo de liquidez y financiamiento

Consiste en el riesgo de que el Instituto no pueda cumplir con todas sus obligaciones por causa entre otros de la reducción en el valor de las inversiones, la excesiva concentración de pasivos en una fuente en particular, el descalce entre activos y pasivos, la falta de liquidez de los activos, o el financiamiento de activos a largo plazo con pasivos a corto plazo.

Riesgo de lavado de activos y financiamiento del terrorismo

Consiste en el riesgo de que los servicios y productos del Instituto se utilicen para el encubrimiento de actividades ilícitas, de modo que puedan ser usados sin que

se detecte la actividad ilegal que lo produce. Esto no solo puede tener implicaciones sancionatorias o amonestaciones por incumplimiento de la Ley vigente contra el Lavado de Dinero y Otros Activos y la Ley para Prevenir y Reprimir el Financiamiento del Terrorismo, sino que también implica riesgo reputacional.

El Instituto minimiza este riesgo, por medio de las funciones que realiza el oficial de cumplimiento, quien verifica la adecuada aplicación de las políticas de “Conozca a su Cliente y Conozca a su Empleado” las cuales comprenden el establecimiento de programas, normas y procedimientos desarrollados por el Instituto para la detección y prevención del lavado de dinero y del financiamiento del terrorismo, que ha implicado el establecimiento de políticas, procedimientos y controles para la detección de actividades sospechosas o ilícitas.

Riesgo tecnológico

Es el riesgo de que la interrupción, alteración o falla de la infraestructura tecnológica, sistemas de información, bases de datos y procesos de tecnología de información provoquen pérdidas financieras al Instituto.

Con fecha 10 de agosto de 2011, la Junta Monetaria emitió la resolución JM-102-2011 “Reglamento para la Administración del Riesgo Tecnológico” que tiene por objeto establecer los lineamientos para identificar, medir, monitorear, controlar, prevenir y mitigar el riesgo tecnológico. Cabe mencionar que esta resolución no es aplicable en las operaciones que realiza el –FHA.

Riesgo operacional

Es la contingencia de que el Instituto incurra en pérdidas debido a la inadecuación o a fallas de procesos, de personas, de los sistemas internos, o bien a causa de eventos externos.

Riesgo país

Es la contingencia de que el Instituto incurra en pérdidas asociadas con el ambiente económico, social y político del país donde el deudor o contraparte tiene su domicilio y/o sus operaciones, incluye los riesgos soberano, político y de transferencia.

(e) Principales diferencias entre el Manual de Instrucciones Contables para el Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas –FHA y las Normas Internacionales de Información Financiera -NIIF

- i. Los ingresos devengados en concepto de intereses sobre inversiones en títulos valores se reconocen como producto hasta que son efectivamente percibidos, registrándose provisionalmente en una cuenta de utilidades diferidas, excepto por los intereses sobre bonos emitidos o documentos expedidos por el Banco de Guatemala y valores de otros emisores que determine la Junta Monetaria cuyos fondos de amortización controle el Banco de Guatemala, los cuales se registran como producto cuando son devengados, las Normas Internacionales de

Información Financiera –NIIF, requieren que los productos financieros se reconozcan por el método de lo devengado.

- ii. Las inversiones en valores emitidos por el Estado de Guatemala, Banco de Guatemala y entidades financieras del país se registran a su costo de adquisición, sin considerar su valor neto de realización, las Normas Internacionales de Información Financiera –NIIF, requieren valorar tales inversiones a su valor de mercado, según la intención de negociación.
- iii. Las rectificaciones a los ingresos y gastos de ejercicios anteriores resultantes de una corrección de errores contables, se registran como parte de los gastos extraordinarios del año en que se efectúa la rectificación; sin embargo, las Normas Internacionales de Información Financiera –NIIF requieren que la entidad corrija los errores materiales de períodos anteriores, de forma retroactiva, en los primeros estados financieros formulados después, de haberlos descubierto:
 - a. Reexpresando la información comparativa para el período o períodos anteriores en los que se originó el error; o
 - b. Si el error ocurrió con anterioridad al periodo más antiguo para el que se presenta información, reexpresando los saldos iniciales de activos, pasivos y patrimonio para dicho período.

El error correspondiente a un período anterior se corregirá mediante reexpresión retroactiva, salvo que sea impracticable determinar los efectos en cada período específico o el efecto acumulado del error.

4. Disponibilidades

Al 31 de diciembre de 204 y 2013, las disponibilidades del Instituto se integraban así:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<i>Efectivo-</i>		
Caja chica	Q 12,500	Q 14,000
Caja fondo fijo receptoría	84,358	54,514
	<u>96,858</u>	<u>68,514</u>
<i>Bancos -</i>		
Moneda nacional		
Depósitos a la vista -		
Banco G&T Continental, S. A.	9,954,150	6,881,154
Banco de Desarrollo Rural, S. A.	276,794	2,568,036
Depósitos de ahorro -		
Banco G&T Continental, S. A.	5,345,433	5,353,325
	<u>15,576,377</u>	<u>14,802,515</u>
Moneda extranjera		
Depósitos a la vista -		
Banco G&T Continental, S. A.	24,467	24,272
	<u>24,467</u>	<u>24,272</u>
a/	<u>Q 15,697,702</u>	<u>Q 14,895,301</u>

a/ El exceso de liquidez del año 2014 y 2013, obedece a la proyección que se preparó por parte de la Administración para los pagos a efectuarse en los primeros dos meses del año.

5. Inversiones

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, el Instituto tenía inversiones en valores constituidos en depósitos a plazo de la siguiente manera:

	2014	2013
<i>Moneda nacional -</i>		
Banco de Desarrollo Rural, S. A.	Q 147,900,000	Q 126,900,000
Banco G & T Continental, S. A.	137,700,000	127,700,000
Banco Industrial, S. A.	109,877,500	91,377,500
Banco Reformador, S. A.	51,000,000	37,000,000
Banco de América Central	36,200,000	29,200,000
Banco Agromercantil de Guatemala, S. A.	10,000,000	-
Banco Internacional, S. A.	5,000,000	-
	<u>497,677,500</u>	<u>412,177,500</u>
<i>Moneda extranjera -</i>		
Banco G & T Continental, S. A.	470,999	650,834
	<u>Q 498,148,499</u>	<u>Q 412,828,334</u>

6. Productos por cobrar

Los productos por cobrar al 31 de diciembre de 2014 y 2013 se integraban así:

	2014	2013
Intereses sobre valores de instituciones		
Financieras	Q 858,122	Q 805,245
Prima de seguro de hipotecas	1,314	337
Otros	77,548	139,746
a/	<u>Q 936,984</u>	<u>Q 945,328</u>

a/ Como se indica en la Nota 3 (e), inciso (i), en este rubro se registran los ingresos devengados en concepto de intereses sobre inversiones en títulos valores que se reconocen como producto hasta que son efectivamente percibidos.

7. Inversiones a largo plazo

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, las inversiones a largo plazo correspondían a títulos valores del Gobierno Central –CERTIBONOS, por Q 39,000,000 y Q 26,000,000, con vencimiento entre julio de 2026 y mayo del 2029, devengando tasas de interés entre el 7.5% y 10% anual.

8. Inmuebles adjudicados

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, este rubro se integraba como sigue:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Inmuebles adjudicados -		
Inmuebles disponibles a/	Q 117,055,935	Q 103,461,382
Menos-		
Estimación por pérdida en inmuebles Adjudicados	<u>(9,631,460)</u>	<u>(10,476,120)</u>
	107,424,475	92,985,262
Inmuebles vendidos por escriturar	16,283,109	12,278,408
	<u>Q 123,707,584</u>	<u>Q 105,263,670</u>

a/ El movimiento de la cuenta inmuebles disponibles para la venta al 31 de diciembre de 2014 y 2013 es el siguiente:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Saldo inicial	Q 103,461,382	Q 86,601,630
Más -		
Liquidaciones pagadas	173,912,077	169,924,459
Desistimientos de compra	4,597,872	2,170,803
	<u>281,971,331</u>	<u>258,696,892</u>
Menos -		
Inmuebles vendidos b/	164,915,396	154,757,397
Anulación de liquidaciones	-	478,113
Saldo final	<u>Q 117,055,935</u>	<u>Q 103,461,382</u>

b/ El valor por concepto de inmuebles vendidos corresponde al valor en que se pagó la liquidación, sin embargo estos valores varían al momento de la venta.

A continuación se presenta el movimiento de los casos de inmuebles disponibles durante el año 2014:

	<u>Casos</u>
Número de casos al inicio del año	277
(+) Liquidaciones pagadas durante el año 2014	490
(+) Desistimientos de compra durante el 2014	11
(-) Inmuebles vendidos durante el año 2014	<u>(480)</u>
Número de casos al final del año	<u>298</u>

9. Derechos sobre inmuebles por reclamos aprobados –Neto

En esta cuenta se registran los reclamos del seguro de hipoteca presentados por las entidades aprobadas ante el Instituto por el incumplimiento de los deudores. Su registro se realiza con base en la autorización de la Gerencia del Instituto para hacer efectiva la cobertura del seguro. El valor de cada reclamo se determina como se indica en la [Nota 3 (b) III].

La contra cuenta que se utiliza para el registro de los derechos sobre inmuebles por reclamos aprobados es “Reclamos Aprobados por Pagar”. Estas cuentas se regularizan al momento de efectuar el desembolso y adjudicar el inmueble al Instituto. Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, los derechos sobre inmuebles por reclamos aprobados se integraban como sigue:

		2014		2013
Banco de Desarrollo Rural, S. A.	Q	107,348,121	Q	87,355,391
Banco G&T Continental, S. A.		71,082,140		58,392,344
Banco Industrial, S. A.		43,370,563		50,427,197
Banco Agromercantil de Guatemala, S. A.		38,728,153		49,965,573
Banco Reformador, S. A.		33,681,852		27,175,790
Banco Crédito Hipotecario Nacional de Guatemala		14,033,819		12,290,765
Banco Trabajadores		1,440,146		1,440,146
Vivi-Banco, S. A.		419,975		1,003,654
Financiera San Miguel, S. A.		2,987,501		858,858
Citibank de Guatemala, S. A.		142,638		584,703
Financiera Credicorp, S. A.		178,281		528,664
Trento, S. A.		261,698		504,745
Banco Promérica, S. A.		500,114		500,114
Banco Ficohsa Guatemala, S. A.		311,902		189,659
Multicaja, S. A.		99,760		-
Reclamos aprobados por pagar a/	Q	314,586,663	Q	291,217,603
Menos -				
Estimación por pérdida en reclamo de seguros de hipoteca b/		(22,668,890)		(23,321,861)
	Q	291,917,773	Q	267,895,742

- a/** Incluye valuación de diferencial cambiario en la estimación por pérdida en reclamo de seguros de hipoteca y el valor registrado en cuenta de reclamos aprobados por pago en moneda extranjera.

El movimiento de los años 2014 y 2013 fue el siguiente:

	2014	2013
<i>Moneda nacional</i>		
Saldo al inicio del año	Q 290,939,074	Q 271,013,799
Reclamos aprobados recibidos	211,962,028	202,225,309
	502,901,102	473,239,108
Reclamos pagados	(188,728,499)	(182,300,033)
	314,172,603	290,939,075
<i>Moneda extranjera</i>		
Saldo al inicio del año	278,528	1,501,103
Reclamos aprobados	414,060	
Reclamos pagados	(278,528)	(1,222,575)
	414,060	278,528
Saldo al final del año	Q 314,586,663	Q 291,217,603

- b/** En esta cuenta se registra la diferencia desfavorable entre el valor estimado del reclamo de seguro de hipoteca aprobado y el avalúo del inmueble realizado por el Instituto.

Para los años 2014 y 2013 el movimiento de estimación por pérdida en reclamo de seguros de hipoteca fue el siguiente:

	2014	2013
Saldo Inicial	Q 23,321,861	Q 18,190,922
Adiciones	15,547,669	19,121,129
Bajas	(16,200,640)	(13,990,190)
Saldo final	Q 22,668,890	Q 23,321,861

10. Inmuebles vendidos y escriturados pendientes de cobro

En este rubro se registran los inmuebles ya vendidos que están pendientes de ser escriturados, al 31 de diciembre de 2014 y 2013 se integraba de la siguiente manera:

<i>En el año</i>	2014	2013
Banco Industrial, S. A.	Q 2,296,363	Q 11,844,000
Banco de Desarrollo Rural, S. A.	1,776,700	7,347,300
Banco G&T Continental, S. A.	-	2,712,600
	Q 4,073,063	Q 21,903,900

11. Inmuebles y muebles -Neto

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, el saldo de esta cuenta se integraba de la siguiente manera: (Cifras expresadas en quetzales)

Año 2014

Descripción	Saldo			Saldo
	31/12/2013	Adiciones	Bajas	
Edificios	7,579,557	1,187,494	-	8,767,051
Incremento por tasación <u>a/</u>	8,346,731	-	-	8,346,731
Incremento por revaluación	7,507,699	-	-	7,507,699
Vehículos	3,763,605	874,527	195,253	4,442,879
Mobiliario y equipo	2,809,304	83,372	105,506	2,787,170
Equipo de cómputo	3,065,710	651,643	950,764	2,766,589
Programas informáticos	1,444,455	64,984	361,318	1,148,121
Terrenos	278,694	-	-	278,694
Otros	274,865	10,155	23,641	261,379
Biblioteca	18,358	1,780	1,734	18,404
Total Costo	35,088,978	2,873,955	1,638,216	36,324,717
		Bajas	Adiciones	
(-) Depreciación acumulada	(14,435,372)			(14,839,845)
	<u>20,653,606</u>			<u>21,484,872</u>

Año 2013

Inmuebles y muebles -Neto	<u>20,976,072</u>	2,586,746	2,909,212	<u>20,653,606</u>
---------------------------	-------------------	-----------	-----------	-------------------

a/ Con fecha 7 de diciembre de 2011, la Junta Monetaria aprobó por medio de la resolución JM-151-2011 la modificación al Manual de Instrucciones contables para el Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas, -FHA.

12. Obligaciones inmediatas

Las obligaciones inmediatas al 31 de diciembre de 2014 y 2013, se integraban de la siguiente manera:

	<u>2014</u>		<u>2013</u>	
Depósitos por realización de Inmuebles	Q	2,230,292	Q	1,604,136
Ingresos por aplicar <u>a/</u>		1,920,693		1,422,737
Reintegro a entidades aprobadas		83,244		24,446
	Q	<u>4,234,229</u>	Q	<u>3,051,319</u>

a/ Se integra como se muestra a continuación:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Pagos a cuenta por inspecciones y derechos de solicitud	Q 1,916,206	Q 1,392,810
Primas de seguro	4,287	10,905
Otros	200	19,022
	<u>Q 1,920,693</u>	<u>Q 1,422,737</u>

13. Acreedores varios

Su integración al 31 de diciembre de 2014 y 2013, es la siguiente:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<i>Primas en depósito por seguro en Trámite -</i>		
Banco de Desarrollo Rural, S. A.	Q 3,507,476	Q 1,432,738
Banco Industrial, S. A.	2,506,527	865,025
Banco Agromercantil de Guatemala, S. A.	328,191	205,598
Banco G & T Continental, S. A.	104,156	46,874
Banco Inmobiliario, S. A.	62,909	11,042
Banco Reformador, S. A.	31,566	53,622
Crédito Hipotecario Nacional	8,635	26,854
Multicaja, S. A.	1,574	746
Financiera Credicorp, S. A.	801	801
Banco del Café, S. A.	-	48,524
Financiera Consolidada, S. A.	-	20,031
Otros	1,904,733	1,571,339
	<u>Q 8,456,568</u>	<u>Q 4,283,194</u>

14. Prestaciones laborales

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, esta cuenta se integraba como sigue:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Indemnizaciones [Nota 3 (b) V]	Q 14,239,874	Q 12,712,455
Bonificación anual Decreto 42-92	429,672	391,429
Bonificación vacacional	241,796	216,991
	<u>Q 14,911,342</u>	<u>Q 13,320,875</u>

15. Créditos diferidos

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, esta cuenta se integraba por las primas del seguro de desgravamen y de seguro de hipotecas percibidas no devengadas, las cuales se detallan a continuación:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<i>Seguro de hipoteca</i>		
Primas con diferimiento a 1 año	Q 50,682,038	Q 44,932,801
Primas con diferimiento a 2 años	748	996
	<u>50,682,786</u>	<u>44,933,797</u>
 Seguro de desgravamen	 955,002	 -
	<u>Q 51,637,788</u>	<u>Q 44,933,797</u>

16. Capital aportado

El capital aportado del Instituto está constituido por una aportación del Gobierno de la República de Guatemala por Q 900,000, autorizado mediante el decreto No. 1448 del Congreso de la República de Guatemala, de fecha 19 de julio de 1961.

17. Productos de operación

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2014 y 2013, el Instituto obtuvo sus ingresos operativos de las siguientes fuentes:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Adjudicación de inmuebles en pago de seguro de hipoteca	Q 173,912,077	Q 168,735,831
Emisión y administración de seguro	115,074,918	94,344,122
Venta de inmuebles adjudicados	9,573,289	6,683,436
Rectificación a estimaciones de la operación de seguro de hipoteca	3,415,449	2,700,628
	<u>Q 301,975,733</u>	<u>Q 272,464,017</u>

18. Gastos de operación

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2014 y 2013, el Instituto incurrió en los siguientes gastos de operación:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Pago de seguros	Q 173,912,077	Q 168,735,831
Pérdida en venta y administración de inmuebles adjudicados	19,890,627	18,815,314
Pérdida en derechos sobre inmuebles por reclamos	10,336,599	14,538,411
Aumento de las reservas técnicas de seguro desgravamen	7,906,406	1,935,991
Pérdida en inmuebles adjudicados De desgravamen -fallecimiento	7,011,898	8,483,874
De desgravamen -desempleo	1,032,928	-
	312,120	14,587
	<u>Q 220,402,655</u>	<u>Q 212,524,008</u>

19. Gastos de administración

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2014 y 2013, el Instituto incurrió en los siguientes gastos de administración:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Sueldos	Q 11,365,734	Q 9,376,263
Prestaciones laborales	10,597,154	9,417,422
Servicios generales	5,043,819	4,636,422
Depreciaciones	1,558,172	1,458,249
Materiales y suministros	1,478,790	1,401,061
Honorarios profesionales	1,240,638	2,116,410
Dietas y gastos de representación	859,600	819,600
Cuotas institucionales	842,228	730,428
Atenciones sociales	532,142	550,510
Viáticos	342,344	423,303
Amortizaciones	6,249	6,900
	<u>Q 33,866,870</u>	<u>Q 30,936,568</u>

20. Productos y gastos financieros –Neto

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2014 y 2013, los productos financieros se obtuvieron de la siguiente manera:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Intereses sobre valores de instituciones financieras	Q 34,582,522	Q 30,277,522
Intereses sobre valores de Gobierno Central	2,895,208	2,420,000
Derecho sobre inmuebles por reclamos aprobados e inmuebles	338,796	171,437
Intereses sobre depósitos de ahorro	226,839	148,423
Otros	108,233	95,769
	<u>Q 38,151,598</u>	<u>Q 33,113,151</u>

21. Impuestos

De acuerdo al Artículo 31 de la Ley del FHA, Decreto 1448 del Congreso de la República de Guatemala, el Instituto está exonerado:

- a) De toda clase de impuestos, arbitrios, tasas y contribuciones fiscales, directos o indirectos, establecidos o que en el futuro se establezcan, y de arbitrios municipales sobre sus bienes, muebles o inmuebles, rentas o ingresos de cualquier clase sobre los actos, contratos o negocios que celebre, cuando el pago pudiera corresponderle.
- b) De toda clase de impuestos y contribuciones o tasas fiscales, presentes o futuras, y de arbitrios, tasas municipales sobre la emisión, inscripciones, negociación, pago de capital e intereses, liquidación, conversión de las cédulas hipotecarias, bonos, certificados, letras, notas y demás valores que emita y sobre las operaciones de compra y venta de bienes y valores en general, cuando el pago pudiera corresponderle.
- c) De toda clase de derechos, tasas e impuestos, contribuciones y recargos que pesen o lleguen a pesar sobre los artículos que importe, siempre que se destinen exclusivamente a la organización, instalación y labores de sus oficinas o dependencias; y
- d) Del pago de tasas postales y de telecomunicaciones.

Gozará, además, de las exenciones fiscales que la ley otorga u otorgue a los bancos.

22. Cuentas de orden

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, las cuentas de orden se integraban de la siguiente manera:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Responsabilidad por seguros de hipotecas emitidos a/	Q 12,206,794,294	Q 9,758,051,075
Sobre seguro de activos propios	217,658,435	166,698,967
Seguros emitidos en moneda extranjera a/	20,820,413	24,861,064
Plan de pensiones y seguros del personal del -FHA b/	28,510,438	25,470,257
Notas de cobro a entidades Aprobadas	123,881	68,403
Otros menores	7,241	26,671
	<u>Q 12,473,914,702</u>	<u>Q 9,975,176,437</u>

a/ Estos montos corresponden al total de seguros de hipoteca vigentes emitidos por el Instituto a las distintas entidades aprobadas.

b/ Este saldo corresponde al capital total del plan de pensiones, el cual se integra por las utilidades acumuladas y del ejercicio (éstas son resultado de las aportaciones mensuales del Instituto y de los trabajadores, en un 6.432% y 15.008%, respectivamente, sobre los sueldos pagados), así como de las aportaciones extraordinarias dadas por el Instituto y el patrimonio del Plan.

23. Compromisos y contingencias

- a) Incidente de Consignación No. 01173-2012-596, a cargo del oficial 2° que se tramita en el Juzgado décimo tercero de Trabajo y Previsión Social mediante la cual se consignó a favor de la señora Silvia Lily Escobar García de Figueroa la cantidad de Q 755,701.
- b) Juicio ordinario Laboral No. 01173-2012-00265, a cargo del oficial No. 2° que se tramita en el Juzgado noveno de Trabajo y Previsión Social cuya contingencia sería un mes de salario por cada mes pasado desde el despido y que al trece de junio de dos mil trece ascendería a la suma de Q 267,223.
- c) Actualmente se encuentran en litigio procesos cinco judiciales promovidos por el Ex Asesor Jurídico, Lic. Obdulio Edelman Morales por cobro de honorarios profesionales, los montos de cada uno de los procesos judiciales promovidos oscilan entre los Q 400,000 a Q 500,000 cada uno, pero consideramos que obtendremos resoluciones favorables.